



SAMHÄLLSBYGGNAD

ARB 531

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Samrådsredogörelsen upprättad av Samhällsbyggnad 2020-04-22 tillhörande förslag till detaljplan för

Restenäs 2 m.fl, Uddevalla kommun

Detaljplan för bostäder

HANDLÄGGNING AV SAMRÅDET

Planförslaget, upprättat 2018-05-07, har varit föremål för samråd till kommunala, regionala och övriga instanser samt till berörda grannar (se sändlista).

Samrådshandlingar upprättade enligt Plan- och bygglagen (2010:900) är framtagna av Samhällsbyggnad Uddevalla kommun.

SAMRÅDET

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2018-08-23, § 209 att samråd om detaljplanen skulle ske. Planförslaget skickades därefter på remiss till kommunala och regionala instanser m.fl. under tiden 2018-09-07 – 2018-10-05. Fastighetsägare, respektive ägare och tomträttsinnehavare till fastigheter som gränsar direkt till planområdet meddelades att planhandlingar under remisstiden fanns tillgängliga på Medborgarkontoret i Rådhuset, på Samhällsbyggnadsförvaltningen i Stadshuset, samt digitalt tillgängliga för nedladdning på kommunens hemsida.

Nedan redovisas inkomna yttranden i sammanfattad form tillsammans med Samhällsbyggnads kommentarer.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER OCH SAMHÄLLSSBYGGNADSFÖRVALTNIGNENS KOMMENTARER

REGIONALA OCH CENTRALA INSTANSER

1. Länsstyrelsen, 2018-10-04

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen lämnar följande bedömning enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900).

Länsstyrelsen anser att det huvudsakliga syftet med detaljplanen, att utöka och komplettera byggrätterna med anledning av framdragnings av kommunalt VA, är positivt och rimligt då det inte finns några betydande motstående allmänna intressen att beakta i det aktuella planområdet. Området är redan planlagt och utbyggt för bostadsändamål och en utveckling av området medför således en från allmän synpunkt långsiktigt god hushållning med mark och resurser i övrigt. Planförslaget är i överensstämmelse med inriktningen i kommunens översiktliga planering.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL och nu kända förhållanden att ett antagande av en detaljplan enligt förslaget inte kommer att prövas.

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Länsstyrelsen befarar inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser, eller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Synpunkter från SGI kan komma att behöva beaktas i den fortsatta planprocessen och eventuella behov av klarlägganden och förtydliganden kan i så fall hanteras inför granskningen av detaljplanen.

Strandskydd

Generellt strandskydd på 100 meter inträder om en byggnadsplan upphävs eller ersätts med en ny plan. Detta berör endast en mycket liten del av planområdets sydvästra del eftersom avståndet räknas utifrån den närmaste sträckan mellan strandlinjen och planområdet. Strandskyddet behöver därför upphävas, vilket anges med en administrativ planbestämmelse på plankartan och särskilt skäl för ett upphävande redovisas i planbeskrivningen.

Kommentar: Plankarta och planbeskrivning kompletteras med strandskydd.

Höga havsnivåer

Nivån på anslutningsvägen till och från planområdet (väg 675) behöver redovisas för att få en uppfattning om hur en eventuell översvämning påverkar vägen och hur områdets tillgänglighet för t.ex. blåljusfordon och persontransporter ser ut.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats med ett avsnitt om stigande havsnivåer.

Skyfall

Normalt behöver konsekvenserna av ett skyfall, minst ett 100-årsregn i framtida klimat, utredas och beskrivas i planen där också planens eventuella påverkan på området utanför planområdet behöver ingå. Av planbeskrivningen framgår att detaljplanen ej bedöms ha större inverkan på dagvattensituationen vilket Länsstyrelsen tolkar som att samma bedömning görs för skyfallsfrågan. Notera även Trafikverkets synpunkt att dagvatten inte får ledas till väg diket då dessa är dimensionerade endast för vägens behov.

Kommentar: En illustration framtagen med programmet Scalgo Live har förts in i planbeskrivningen där potentiella översvämningsspunkter vid ett 100-årsregn redovisas. För att ta fram illustrationen har det räknats på en nederbörd om 70 mm samt att all mark är mättad. Planbeskrivningen kompletteras med bedömningar utifrån det framtagna materialet.

Kulturmiljö

Planområdet ingår i den kommunala kulturmiljön 8:2 (kuststräckan mellan Ulvesund och Ranneberg). Planbeskrivningen bör förtydligas i vilka avseenden som det aktuella planområdet

berörs av de värden som lyfts fram i den kommunalt utpekade kulturmiljön samt hur utformningen av planförslaget förhåller sig till dessa värden. Se även yttrande från Bohusläns museum.

Kommentar: Planhandlingar förtydligas vad gäller kulturvärden inom området.

Trafik

Kommunen bör redogöra för hur oskyddade trafikanter, exempelvis skolbarn kan förflytta sig till och från busshållplatser på ett trafiksäkert sätt.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

Aktuell lagstiftning

Länsstyrelsen uppfattar det som att planprocessen avses genomföras med stöd av den nu gällande versionen av plan- och bygglagen och tillämpa standardförfarande. Kommunen behöver förtydliga när detaljplanen anses vara påbörjad. Av handlingarna framgår att planbesked har meddelats hösten 2010, vilket i så fall skulle indikera att äldre PBL är tillämplig för den aktuella planen.

Kommentar: Planbeskrivningen har förtydligats med att planen upprättas enligt den nu gällande versionen av Plan och bygglagen.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt, således behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Kommentar: Noteras.

2. Trafikverket, 2018-10-25

Trafikverket noterar kommunens bedömning att området inte är utsatt för buller. Kraven i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216), ska klaras.

Trafikverket noterar att totalstabiliteten bedöms vara tillfredsställande och att risk för ras och blocknedfall bedöms vara liten enligt de utredningar som gjorts. Kommunen skriver att mängden dagvatten inte kommer att förändras. Trafikverket vill framföra att dagvatten inte får ledas till diken och trummor för väg 675, då dessa endast är avsedda för vägen.

Kommentar: Noteras. Planbeskrivningen kompletteras vad gäller buller.

3. SGI, Statens geotekniska institut, 2018-10-04

Enligt översända handlingar utgörs planområdet av befintlig bebyggelse lokaliserad i Restenäs och marken utgörs av morän. Medellutning i området är 1:6, lokalt är lutningen kraftigare. I syfte att studera förutsättningar för ras och skred har en geoteknisk stabilitetsutredning utförts. Utredning har i huvudsak studerat stabiliteten för näset på andra sidan vägen väster om planområdet. Således saknas det en bedömning av förutsättningarna för ras och skred inom och i anslutning till planområdet. SGI noterar att förutsättningarna är gynnsamma ur ett övergripande perspektiv. En bedömning av förutsättningarna kan baseras på befintliga undersökningar och översiktliga kartmaterial. Är de faktiska förhållandena sådana att det därefter inte klart och entydigt kan uteslutas risker för att detaljplanens område kan beröras, direkt eller indirekt, av skred eller ras ska stabilitetsutredning utföras med lägst detaljerad utredningsnivå enligt IEG Rapport 4:20 I O alternativt IEG Rapport 6:2008 Rev I.

Vidare har en bergteknisk utredning utförts i syfte att klarlägga förutsättningarna för berggras/blocknedfall. Enligt utredning är bergytan inom planområdet i huvudsak täckt av lösjordsmaterial och där berget går i dagen är bergytan flack. Utifrån dessa observationer bedöms det inte föreligga någon risk för berggras/blocknedfall inom planområdet. SGI gör med översänt material ingen annan bedömning.

Sammanfattningsvis ser SGI från geoteknisk säkerhetssynvinkel att planläggning är möjlig förutsatta att ovanstående beaktas. Krävs det åtgärder eller restriktioner ska dessa på ett

plantekniskt lämpligt sätt säkerställas på plankartan.

Kommentar: Ytterligare geotekniska undersökningar har utförts efter samrådet. Planbeskrivningen har kompletterats vad gäller geoteknik.

4. Bohusläns museum, 2018-09-27

Utlåtande ur bebyggelseperspektiv

Planområdet innefattar sju fastigheter med olika tillkomstår samt skiftande karaktär och storlek.

En del av de uttalade värdena i kulturmiljön rör större sommarstugekoncentrationer från efterkrigstiden och ett av deras främsta värde är småskaligheten och byggnadernas underordnande av omgivande landskap. När sommarstugor får utökade byggrätter för att underlätta åretruntboende riskerar småskaligheten att försvinna. Vi är inte negativa till att ombilda områden till åretruntboenden, men utformningen av byggnaderna bör anpassas till landskapet och småskaligheten bör eftersträvas.

Då befintliga bostadshus i planområdet är av skiftande karaktär är området inte lika känsligt för förändringar som områden med hus av enhetlig karaktär och volymer men vid förändringar bör ändå husens placering och volymer i landskapet beaktas så att byggnaderna underordnar sig landskapet. I vissa fall kan detta innebära att byggnaderna hellre bör tillåtas en större byggnadsyta istället för högre byggnadshöjd.

Museet ser inga hinder att förtäta området med fler fastigheter.

Utlåtande ur fornlämningsperspektiv

Bohusläns museum har inget att erinra ur fornlämningsperspektiv.

Kommentar: Noteras. Planbestämmelser uppdateras inför granskningskedet. Planbestämmelserna i denna plan stämmer överens med de som nyttjats i andra pågående detaljplanearbeten utmed Fräknestranden.

5. Svenska kraftnät, 2018-10-05

Eftersom vi inte har några synpunkter och Svenska kraftnät inte har några ledningar i anslutning till aktuellt område, vårt närmsta intresse är ca 12 km bort, anser vi att detta ärende är avslutat från Svenska kraftnäts sida.

Kommentar: Noteras.

6. Skanova, 2018-09-07

Skanova meddelar att de ej har något att invända mot planändringen.

Kommentar: Noteras.

7. Vattenfall Eldistribution AB, 2018-09-10

Vattenfall har inga elanläggningar inom och i närheten av planområdet och har därför inget att erinra.

Kommentar: Noteras.

KOMMUNALA INSTANSER

8. Lantmäterimyndigheten, Uddevalla kommun, 2018-10-05

Planbeskrivningen

Detaljplaner

Lägg till aktnummer för befintlig plan som är 14-RES-489. Beskriv att det som blir kvar av planen är från den allmänna vägen fram till vattnet. Informerar också att planen har ett 113 § förordnande som upphör i årsskiftet.

Kommentar: Planbeskrivning har kompletterats med aktnummer för gällande detaljplan och information om den del av planen som fortsätter att gälla samt information om 113§ förordnande.

Trafik, gator och parkering

Beskriv också att del av lokalgatan i planen inte är anlagd som väg utan är grönområde.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats.

Genomförandefrågor – Fastighetsrättsliga frågor

Det är inte beskrivet vilken fastighetsbildning som behövs för att planen ska kunna genomföras.

Finns det någon del som kan ske med tvång?

Hur menar ni med tre nya tomter? Det är idag 7 fastigheter där av Restenäs 1:116 kan avstyckas antingen till tre eller två, det beror på resterande mark ska fastighetsbildas eller vara kvar i 1:116. Är avsikten att genomförandet ska kunna ske med tvång eller enbart genom avtal? Beskriv konsekvenserna för varje berörd fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda vad som sker med deras fastighet m.m. Beskriv hur de befintliga rättigheterna berörs av planen och hur de ska hanteras. Det finns t.ex. en brunn som många fastigheter har servitut på. Behöver den redovisas med ett a eller ett g? Har frågan tagits upp med rättighetshavarna?

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas gällande fastighetsbildning och den gemensamma brunnen. Brunnen anses inte vara nödvändig att markera ut i plankartan då servituten är oberoende av planen. Samt att nyttjandegraden för brunnen troligtvis minskat i samband med att området fick kommunalt VA.

Det finns även två ledningsrätter i planområdet, akter 1485K-07/152.1 till 3 och 1485K-15/16.2. Ledningsrätterna måste redovisas med u-område där de ligger inom kvartersmark. Räcker vägnars bredd till för ledningsrätterna?

I beslutet till 1485K-15/16.2 ska ledningsrätten ligga mellan fastighetsgräns från Restenäs 2:239 fram till foten av muren till 1:116. Gatuområde ska då även anpassas efter detta.

Beskriv att en gemensamhetsanläggning behöver bildas för gatuområdet. Och vilka fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggningen. Samfällighetsförening kan bildas så då förvaltar ga. Står inget om vem som ansöker om en lantmäteriförrättning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med förtydliganden om de fastighetsrättsliga frågorna och vägområdet breddas inför granskning.

Genomförandefrågor – Dagvatten

Hur påverkas fastigheter utanför planområdet eller de fastigheter som ligger idag nära dagens parkområden när marken hårdgörs som tidigare var park?

Kommentar: Planbeskrivningen förtydligas vad gäller dagvatten.

Genomförandefrågor – Ekonomiska frågor

Ska ett exploateringsavtal tecknas för det fastighetsrättsliga genomförandet? Det finns inte redovisat konsekvenserna för val av huvudmannaskap vid t.ex. kostnader för gemensamhetsanläggning? Det framgår inte om det är en exploatör eller de enskilda fastighetsägarna som ska ansvara och betala för utbyggnaden av vägar vid enskilt huvudmannaskap? Hur är detta reglerat?

Kommentar: De ekonomiska delarna av genomförandefrågorna förtydligas i planbeskrivningen.

Genomförandefrågor – Administrativa frågor

Genomförandetiden i beskrivningen stämmer inte med plankartan.

Kommentar: Handlingar har justerats.

Plankartan

Grundkarta

Teckenförklaringen är inte den samma som finns på grundkartan, det är Margareta som gjorde grundkartan den 29 augusti 2018 där Martin tillstyrkte den.

Saknar alla rättigheter i plankartan som redovisas i grundkartan. Samt även traktnamn.

Gränspunktsnummer i plankartan är överflödigt, ger ett rörigt intryck.

Beslutet för ledningsrätten 1485K-15/16.2 kommer att tas inom ett par månader och en beställning för uppdatering av grundkartan behöver göras.

Kommentar: Grundkartan uppdateras inför granskning enligt synpunkterna ovan.

Bestämmelser (plan och fastighetsindelning)

Det saknas u-område för ledningsrätter inom kvartersmark.

Kommentar: Plankartan kompletteras med u-område.

Finns inget naturområde i kartan som det står under bestämmelseförklaringen.

*Är den smala delen av gatan tillräckligt bred så att ledningsrätten får plats inom gatuområdet?
Gatan ska ligga utanför de befintliga murarna.*

Det är smalt gatuområde vid infarten från den allmänna vägen. Idag är det även del av fastigheten Restenäs 2:140 som används. Tänk på att Restenäs 2:140 kan sätta upp staket i gränsen.

Behövs det utfartsförbud längs med den allmänna vägen?

Kommentar: Naturområde har tagits bort från bestämmelseförklaringen. Bredden av gatuområdet ses över inför granskning och ytan vid tillfartsområdet. Planbestämmelse för utfartsförbud går inte att nyttja längs planområdesgräns. Därtill är det Trafikverkets väg och dem kommer troligtvis inte tillåta tillkomst av fler utfarter.

Prickmarken och p-bestämmelsen motsäger varandra. Alltså prickmarken är 4,5 meter bred men enligt p-området får man bygga med komplementsbyggnad 1,5 meter från gräns. Ta bort prickmarken.

Kommentar: Prickmarken tas bort i stora delar av planen så att bestämmelserna inte motsäger varandra.

Det kan vara bra om strandskyddsgränsen redovisas.

Har ni frågat fastighetsägaren till 2:126 om de vill köpa till mark fram till muren som går längs med den östra fastighetsgränsen? Alltså att då lägga den marken som kvartersmark med ev. u-område.

Kommentar: Plankartan kompletteras med strandskyddsgräns. Kvartersmark justeras för att möjliggöra utökning av fastigheten 2:126 med ett tillhörande U-område.

9. Miljöprövning- och tillsynsenheten, 2018-10-05

Miljöprövning- och tillsynsenheten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inga synpunkter att lämna planarbetet.

Kommentar: Noteras.

10. Kultur och fritidsnämnden, 2018-10-22

Kultur och fritidsnämnden godtar förslag till detaljplan för restenäs 2:116 om plansprängning av tomtmark kan undvikas.

Kommentar: För att förändra marknivåerna mer än 0,5 meter från nuvarande nivåangivelser krävs marklov. Att reglera marknivåer i en detaljplan är komplicerat och bedömningen görs därför lämpligen genom marklov.

11. Barn och utbildningsnämnden, 2018-10-29

Av samrådshandlingarna framgår inte vilken ökad befolkningssmängd kan väntas inom området om detaljplanen ändras. Förändringen medför med all sannolikhet ökad efterfrågan av plats inom förskola och skola i närområdet. Likaså behövs trafiksäkra vägar så at barnens skolväg blir trygg och säker. Samrådshandlingarna bör innehålla uppgifter om hur stor befolkningsökningen, i synnerhet ökningen av förskolebarn och skolbarn, kan bli i samband med tillskapande av bostäder. Detta för att kunna bedöma konsekvenser inom barn och utbildning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med väntad befolkningssmängd.

11. Västvatten, 2018-09-26

Under VA-utbyggnad. sid 6 står:

"Bakgrunden är att kommunen har beslutat att bygga överföringsledning för vatten och avlopp ..."

I stället: "Bakgrunden är att kommunen har beslutat att bygga överföringsledning för vatten och

spillvatten ... "

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats.

Under Administrativa frågor, sid 8 står:

"Genomförandetiden för detaljplanen slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft."

Plankartan anger en genomförandetid på 5 år.

Kommentar: Planhandlingarna har justerats.

Under Administrativa frågor, sid 8 står: Samma mening om anslutningskostnader tas upp två gånger under administrativa frågor.

Kommentar: Planbeskrivningen justeras.

12. Uddevalla energi, 2018-10-05

Stadsnät/Fiber

Uddevalla Energi stadsnät har förlagt ledningar som planeras att driftsättas under hösten.

Renhållning

Uddevalla Energi renhållning hänvisar till Avfall Sveriges riktlinjer för vägar och vändplatser.

Kommentar: Planen medför inga förändringar av vägsituationen mer än att vägområdet i detaljplanen breddas något.

ÖVRIGA MED VÄSENTLIGT INTRESSE

13. Anita Hansson, Restenäs 2:190, 2018-09-12
14. Therese Grundberg, Resteröds Strand 1:27, 2018-09-13
15. Mattias Hellner, Resteröds Strand 1:8, 2018-09-13
16. Margareta Levegård, Restenäs 2:116, 2018-09-13
17. Susanne Lagerman, Restenäs 2:140, 2018-09-27
18. Björn Johansson, Restenäs 2:160, 2018-09-28
19. Anders Tamnhed, Restenäs 2:17, 2018-09-28
21. Birgitta Johansson, Resteröds strand 1:15, 2018-10-02
22. Gunnar Henningsson, Resteröds Strand 1:6, 2018-10-02
23. Lena Olander Lindqvist, Restenäs 2:101, 20158-10-04
24. Gunnar Eriksson, Restenäs 2:25, 2018-09-18

Ovanstående godkänner förslaget utan erinran i separata yttranden.

Kommentar: Noteras.

25. Lena och Ulf Agermark, Restenäs 2:126, 2018-09-13

Tillåten minsta tomtstorlek bör vara lika i hela området. Minsta tomtstorlek bör vara 750m². Det slopade grönområdet mellan 2:190 och 2:239 har ingen fastighetsbeteckning.

Kommentar: Bestämmelsen för minsta fastighetsstorlek varierar över området då den möjliggör styckning av fastigheter på vissa platser. Med hänsyn till kulturmiljön i området kommer inte fastighetsstorlekar på 750 m² tillåtas då det skulle kunna innebära en förtätning som påverkar

kulturmiljön i en större omfattning.

26. Jan Lagermark, Restenäs 2:239, 2018-10-03

Vill inte ha förtätat sommarstugeområde. Varför peta in en tomt mellan två befintliga? Varför skall plötsligt kommunen uppmuntra markägare att sälja tomter och hjälpa till med planering och minskade kostnader för markägaren?

Kommentar: Norr om infartsvägen möjliggörs inte tillkomst av ytterligare en fastighet, här justeras kvartersmarken för att stämma överens med verkliga förhållanden. Större delen av det som i ursprunglig byggnadsplan var natur är idag ianspråktaget som tomtmark. Nu skapas möjligheten att köpa till den mark som redan är ianspråktagen. Då översiktsplanen för Uddevalla anger att aktuellt område är lämpligt för omvandling till permanentboende och komplettering nära VA-ledning möjliggörs tillkomst av nya fastigheter söder om infartsvägen.

SAMMANFATTNING

Det har under samrådet framkommit synpunkter som ger anledning till förändringar av planförslaget. Korrigeringar av planhandlingarna görs enligt kommentarer ovan samt vad som redogörs nedan.

Generellt

Planhandlingarna uppdateras utifrån de kommentarer som har angetts i samrådsredogörelsen. Utöver detta har justeringar av redaktionell karaktär införts i plankarta och planbeskrivning. Berörda utredningar revideras och arbetas in i planhandlingar

SAMHÄLLSBYGGNAD

Karl Samuelsson
Planarkitekt